RESEARCH HIGHLIGHTS

Socio-economic Series Issue 55-2

SPECIAL STUDIES ON 1996 CENSUS DATA: HOUSING CONDITIONS IN METROPOLITAN AREAS

Introduction

CMHC is responsible for monitoring housing conditions and providing up-to-date information to inform and assist decision-making, planning and policy formation by industry, all levels of government and non-profit organizations.

This is the second in a series of concise studies that explore the housing conditions of households reported by the 1996 Census of Canada. This study presents data from Canada's 25 Census Metropolitan Areas (CMAs)[1] :

- 3 in Atlantic Canada (St. John's, Halifax and Saint John)
- 15 in Central Canada (Trois-Rivières, Chicoutimi-Jonquière, Québec City, Sherbrooke, Montréal, Ottawa-Hull, Oshawa, Toronto, Hamilton, St. Catharines-Niagara, Kitchener, London, Windsor, Sudbury and Thunder Bay)
- 7 in Western Canada (Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver and Victoria).

Commonly Used Terminology

Most Canadians have access to a dwelling unit that is **adequate** in condition (does not require major repairs), **suitable** in size (has enough bedrooms) and **affordable** (shelter costs are less than 30 % of before-tax household income). Some Canadians live in dwellings which do not meet one or more of these standards. In some cases these households could afford to rent alternative housing which meets all three standards; in some cases they cannot. A household is said to be in **core housing need** if its housing falls below at least one of the adequacy, suitability or affordability standards ***and*** it would have to spend 30 % or more of its income to pay the average rent of alternative local market housing that meets all three standards. More details on terminology, data definitions and national level data are provided in the first study in this series: *Canadian Housing Conditions* (Research Highlights Issue 55-1).

Findings

Census Metropolitan Areas Account for Almost Two-thirds of Canadian Households

CMAs hold about 6.3 million (64%) of the 9.8 million non-Native households studied.

Most Canadians in Census Metropolitan Areas are Well-housed

About 4.1 million (66%) of the 6.3 million households in CMAs were at or above all three housing standards (see Table 1). Another 1 million households (15%) had sufficient financial means to rent local housing which meets all three standards. Some 1.2 million households (19%) were in core housing need as defined above. Some of these were in rent-geared-to-income social housing which required the tenant to pay 30% of their incomes in rent.

Canadians' housing generally has been increasing in size and amenities. The housing stock is expanding each year. In 1998, new starts in CMAs exceeded 95,000 units (69% of overall Canadian housing starts)[2]. The average size of new homes has been increasing and existing houses are being upgraded. Renovation spending in Canada in 1998, estimated at close to $23 billion[3], exceeded expenditures on new construction. CMAs likely accounted for roughly two-thirds of the total expenditures on renovation; i.e., over $15 billion.

Over 99% of housing starts and completions in CMAs in 1998 was market housing. The rest (less than half of one per cent) was social housing, mostly apartment building units in Vancouver.

[1] A CMA consists of an urban core having a population of at least 100,000 and the adjacent areas (urban and rural) that have a high degree of social and economic integration with it.

[2] See CMHC's *Canadian Housing Statistics 1998* for data on housing construction in individual CMAs.

[3] See CMHC *Annual Report 1998*.

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

Table 1: Households and Housing Conditions in Census Metropolitan Areas (in 000's)				
Census Metropolitan Area	All Households	Households At or Above All Housing Standards	Households Below Housing Standards	
			Could Afford to Meet All Standards	In Core Housing Need
St. John's	57	41	6	10
Halifax	120	84	13	23
Saint John	45	32	6	7
Atlantic Canada subtotal	**222**	**157**	**25**	**40**
Trois-Rivières	53	38	6	10
Chicoutimi-Jonquière	55	40	7	8
Québec City	259	184	30	45
Sherbrooke	57	39	7	11
Montréal	1,246	796	189	260
Ottawa-Hull	361	251	46	64
Oshawa	89	62	13	14
Toronto	1,392	830	277	285
Hamilton	222	152	30	40
St. Catharines-Niagara	135	96	15	24
Kitchener	133	92	18	23
London	145	99	17	29
Windsor	99	70	13	17
Sudbury	57	40	7	11
Thunder Bay	44	33	5	7
Central Canada subtotal	**4,346**	**2,820**	**678**	**848**
Winnipeg	232	164	31	36
Regina	66	51	7	9
Saskatoon	74	56	7	11
Edmonton	290	208	42	40
Calgary	285	206	38	41
Vancouver	631	392	112	128
Victoria	119	80	17	22
Western Canada subtotal	**1,698**	**1,157**	**255**	**286**
All Census Metropolitan Areas Total	**6,266**	**4,134**	**958**	**1,174**

About 70% of housing starts and completions in CMAs in 1998 was intended for non-condominium home ownership, 25% for condominium ownership, and 5% for rental. Less than 1% was for co-op housing.

The percentage of households in 1996 meeting all three standards (adequacy, suitability and affordability) in the 25 CMAs taken together (66%) was close to, but slightly below, the national average (68%). The percentage of households experiencing core housing need (19%) was just above the national average (18%). Average shelter costs in CMAs ($765 per month) exceeded the national average ($690 per month) by 11%. The average shelter cost-to-income ratio was also higher in CMAs (24% as compared to 22% nationally). Overall it appears that on average, housing conditions in rural and small urban areas slightly bettered those in CMAs.

Households in core housing need in CMAs tended to be lower income, tenants, or made up of unattached individuals. Further, households in core housing need included larger percentages of female lone parents (16%) and senior-led households (25%) than the corresponding percentages of these groups in the population (8% and 20%, respectively) (see Table 2). This picture in CMAs is similar to the Canada-wide picture described in *Canadian Housing Conditions*. Tenants, however, made up a larger proportion of households in CMAs (39%) than for the nation as a whole (35%), and a larger segment (73%) of households in core housing need in CMAs than in Canada as a whole (68%).

How Metropolitan Areas Compare

There was a wide variation in housing conditions among CMAs.

The percentage of households living in dwelling units that meet all three standards (averaging 66% in CMAs) varied from 60% in Toronto to 77% in Regina. Similarly, the percentage of households whose housing did not meet one or more standards but which had sufficient financial means to rent alternative local housing which does meet all three standards, averaged 15%, and ranged from 10% in Regina, Saskatoon and Thunder Bay to 20% in Toronto.

Montréal had the highest proportion of its households in core housing need (21%, just above Toronto's which was a shade under 20.5%) and Regina the lowest (13%). As noted above, the average for CMAs was 19%.

Table 2: Comparison of Housing Conditions in Census Metropolitan Areas			
	In 25 CMAs	**CMA Range**	**Canada**
Number of Households Studied (millions)	6.3	0.044 to 1.392	9.8
Meeting All 3 Standards (%)	66	60 to 77	68
Could Afford to Meet Standards (%)	15	10 to 20	14
In Core Housing Need (%)	19	13 to 21	18
Economic Characteristics:			
Average Shelter Cost ($ per month)	765	515 to 941	690
Average Shelter Cost-to-Income Ratio (%)	24	19 to 25	22
Tenure Characteristics:			
Owners (%)	61	50 to 73	65
Tenants (%)	39	27 to 50	35
Demographic Characteristics:			
Unattached Individuals (%)	30	21 to 36	29
Female Lone Parents (%)	8	7 to 11	8
Senior-led (%)	20	15 to 28	21
Composition of Households in Core Housing Need:			
Total in Need (millions)	1.2	0.007 to 0.285	1.7
% Which are Owners	27	15 to 39	32
% Which are Tenants	73	61 to 85	68
% Which are Unattached Individuals	52	41 to 66	51
% Which are Female Lone Parents	16	13 to 25	17
% Which are Senior-led	25	18 to 35	26

Average shelter costs (including both owners and tenants) varied widely, from $515 monthly in Trois-Rivières to $941 monthly in Toronto. Average shelter cost-to-income ratios were lowest, at 19%, in Regina and highest, at 25%, in Montréal, Toronto and Vancouver.

There were also large differences among the CMAs in the percentages of households which were:

- tenants (27% in Oshawa and Thunder Bay, but 50% in Montréal);
- unattached individuals (21% in St. John's and Oshawa; 36% in Victoria); and
- senior-led (15% in Calgary; 28% in St. Catharines-Niagara and Victoria).

Households led by female lone parents showed relatively less variation, with the lowest proportion (7%) in Winnipeg, Saskatoon, Calgary, Vancouver and Victoria, and the highest (11%) in St. John's.

The percentages of households in core housing need which had specific tenure or demographic characteristics varied widely among CMAs:

- tenants: from 61% in Thunder Bay to 85% in Sherbrooke;
- unattached individuals: from 41% in St. John's to 66% in Sherbrooke;
- female lone parents: from 13% in Vancouver to 25% in St. John's and Saint John;
- senior-led: from 18% in Calgary to 35% in Thunder Bay.

Both average income and average shelter costs were below the overall CMA average in the nine smallest CMAs (Thunder Bay, Saint John, Trois-Rivières, Chicoutimi-Jonquière, Sherbrooke, Sudbury, St. John's, Regina, Saskatoon) (see Table 3). Average incomes in these CMAs ranged from 75% of the overall CMA average in Sherbrooke to 97% in Thunder Bay. Average shelter costs varied from 67% of the average for all CMAs in Trois-Rivières to 90% in Sudbury.

The seven medium-sized CMAs in Table 3 (Oshawa, Windsor, Victoria, Halifax, Kitchener, St. Catharines-Niagara, London) had ranges of average incomes, shelter costs and proportions in core housing need which generally started and ended higher than the corresponding ranges for both the nine small CMAs and the six large CMAs (Hamilton, Winnipeg, Québec City, Calgary, Edmonton, Ottawa-Hull).

Two of the three largest CMAs, Vancouver and Toronto, had above average household incomes (105% and 116%, respectively, of the overall CMA average income) and high shelter costs (112% and 123%, respectively, of the CMA average shelter cost). In Montréal, however, average household income and average shelter cost were each 87% of the corresponding overall CMA average. All three of these CMAs had above average proportions of their households in core housing need.

There was considerable overlap in the ranges of the proportion of households in core housing need among the four CMA size categories shown in Table 3.

Individual CMA data are provided in Tables 4 and 5.

Other data, discussed below, supports the view that urban housing markets are very diverse.

Table 3: Comparison of CMAs by Size Category					
CMA Size Category*	Number with average income above CMA average	Number with average shelter costs above CMA average	Range of ratio of average income to CMA average income (%)	Range of ratio of average shelter cost to CMA average shelter cost (%)	Range of proportion of households in core housing need (%)
9 Small	0	0	75 to 97	67 to 90	13 to 20
7 Medium	3	3	90 to 111	86 to 119	16 to 20
6 Large	3	3	84 to 109	79 to 108	14 to 18
3 Very Large	2	2	87 to 116	87 to 123	20 to 21

* Note to table:
From smallest to largest:
Small (Less than 75,000 households): Thunder Bay, Saint John, Trois-Rivières, Chicoutimi-Jonquière, Sherbrooke, Sudbury, St. John's, Regina, Saskatoon;
Medium (75,000 to less than 200,000 households): Oshawa, Windsor, Victoria, Halifax, Kitchener, St. Catharines-Niagara, London;
Large (200,000 to less than 500,000 households): Hamilton, Winnipeg, Québec City, Calgary, Edmonton, Ottawa-Hull;
Very Large (500,000 or more households): Vancouver, Montréal, Toronto.

CMA Dwelling Types Vary

Although 57% of Canadian dwellings are single-detached, the percentage of single-detached units in CMAs varies from 31% in Montréal to 69% in Regina. Similarly, the percentages of other dwelling types range widely among CMAs:

- semi-detached and duplexes: from 2% in Saint John to 8% in Toronto;
- row housing: from 2% in Trois-Rivières to 14% in Ottawa-Hull;
- apartments: from 22% in Oshawa and St. Catharines-Niagara to 61% in Montréal.

Average Unit Selling Prices also Vary Widely

In the quarter ending December 1998, unit selling prices of newly completed and unoccupied single detached and semi-detached dwellings in CMAs averaged about $244,000. There were significant variations among CMAs, with these prices averaging from $88,000 in Sherbrooke to as much as $455,000 in Vancouver.

As do Vacancy Rates

Vacancy rates in privately initiated rental apartment structures of six or more units averaged 3.4% in CMAs in October 1998 (about 44,000 units vacant out of a total of 1.3 million), but ranged from 0.5% in Calgary to over 16% in St. John's. There was even wider variation in vacancy rates for particular types of apartments: 0.1% for three-bedroom apartments in Calgary to over 19% for bachelor apartments in St. John's. In seven CMAs vacancy rates decreased as the apartment size increased, but in the other CMAs there was no relationship between vacancy rates and apartment size.

And Average Monthly Rents

Average monthly rents also varied among CMAs, but not as widely as vacancy rates. In October 1998 a bachelor apartment in a building with six or more units cost as little as $283 in Sherbrooke, but $590 in Vancouver. Rents in one bedroom units ranged from $371 to $677, again in Sherbrooke and Vancouver, respectively. Two-bedroom appartments were available from $421 in Trois-Rivières to $879 in Toronto, and three-bedroom units from $463 to $1,043 in these two CMAs, respectively.

Conclusion

Information from the 1996 Census indicates that almost two-thirds of Canadian households are living in Census Metropolitan Areas, and the vast majority of these are in or could afford housing that meets or exceeds all housing standards. Other information shows that the housing stock in Census Metropolitan Areas is increasing each year, as well as the average size of new homes and existing houses are being upgraded.

There were, however, 1.2 million households (19%) in CMAs that were in core housing need. Similar to the pattern for Canada as a whole, households in core housing need in CMAs tended to be lower income, tenants, and/or made up of unattached individuals, and featured disproportionate numbers of female lone parents and senior-led households.

There is a wide variation among CMAs in the economic, tenure and demographic characteristics of households and in their housing conditions. Average shelter costs and average incomes in the smaller CMAs are below the corresponding overall CMA averages. They are above average in the very largest CMAs, with the exception of Montréal. However, Toronto, Vancouver and Montréal all had above average proportions of their households in core housing need.

Table 4: Economic, Tenure and Demographic Characteristics of Households in Census Metropolitan Areas							
Census Metropolitan Area	**Average Shelter cost ($ per month)**	**Average Shelter Cost-to-Income Ratio (%)**	**Owners (000's)**	**Tenants (000's)**	**Unattached Individuals (000's)**	**Female Lone Parents (000's)**	**Senior-Led (000's)**
St. John's	659	22	40	18	12	6	10
Halifax	694	23	74	46	34	11	21
Saint John	542	20	30	15	12	4	10
Trois-Rivières	515	22	31	23	17	4	11
Chicoutimi-Jonquière	547	21	34	21	13	5	10
Québec City	604	23	146	113	85	21	47
Sherbrooke	546	23	29	27	19	5	10
Montréal	668	25	627	619	412	111	240
Ottawa-Hull	826	23	219	142	107	30	61
Oshawa	910	23	64	24	19	7	16
Toronto	941	25	837	555	371	118	261
Hamilton	784	23	148	73	60	17	53
St. Catharines-Niagara	660	22	98	37	37	11	38
Kitchener	773	23	85	48	35	10	25
London	747	23	90	55	45	12	31
Windsor	700	21	70	29	29	9	23
Sudbury	692	22	37	20	16	5	12
Thunder Bay	657	20	32	12	13	3	11
Winnipeg	614	21	157	75	77	17	56
Regina	602	19	47	20	21	5	15
Saskatoon	584	21	49	25	24	5	15
Edmonton	681	21	194	96	84	22	50
Calgary	762	22	191	93	83	20	42
Vancouver	856	25	388	243	210	42	125
Victoria	770	24	76	43	43	8	34
All Census Metropolitan Areas Total	**765**	**24**	**3,795**	**2,471**	**1,879**	**509**	**1,225**

Table 5: Tenure and Selected Demographic Characteristics of Households in Core Housing Need in Census Metropolitan Areas

Census Metropolitan Area	Owners (000's)	Tenants (000's)	Unattached Individuals (000's)	Female Lone Parents (000's)	Senior-Led (000's)
St. John's	3	7	4	2	2
Halifax	6	17	12	5	5
Saint John	2	5	3	2	2
Trois-Rivières	2	8	6	2	2
Chicoutimi-Jonquière	2	6	5	1	2
Québec City	9	36	28	6	12
Sherbrooke	2	9	7	2	3
Montréal	49	211	150	41	70
Ottawa-Hull	16	49	33	11	14
Oshawa	5	9	6	3	4
Toronto	90	196	122	48	70
Hamilton	12	27	21	7	12
St. Catharines-Niagara	9	15	12	4	8
Kitchener	6	17	11	4	6
London	7	21	15	5	7
Windsor	6	11	9	3	5
Sudbury	3	8	6	2	3
Thunder Bay	3	4	4	1	2
Winnipeg	11	25	23	5	11
Regina	3	6	5	1	2
Saskatoon	3	8	7	2	2
Edmonton	12	28	22	7	8
Calgary	14	27	21	6	7
Vancouver	40	88	65	17	27
Victoria	6	16	14	3	6
All Census Metropolitan Areas Total	**319**	**855**	**610**	**191**	**293**

For further information on 1996 Census housing data please contact:

Mr. John Engeland
Research Division
Canada Mortgage and Housing Corporation
700 Montreal Road
Ottawa ON Canada K1A 0P7

Your comments on this study and suggestions for further research are welcomed, and should be addressed to:

Director,
Research Division
Canada Mortgage and Housing Corporation
700 Montreal Road
Ottawa ON Canada K1A 0P7

Housing Research at CMHC

Under Part IX of the National Housing Act, the Government of Canada provides funds to CMHC to conduct research into the social, economic and technical aspects of housing and related fields, and to undertake the publishing and distribution of the results of this research.

This fact sheet is one of a series intended to inform you of the nature and scope of CMHC's research.

The **Research Highlights** fact sheet is one of a wide variety of housing related publications produced by CMHC.

For a complete list of **Research Highlights**, or for more information on CMHC housing research and information, please contact:

The Canadian Housing Information Centre
Canada Mortgage and Housing Corporation
700 Montreal Road
Ottawa, ON K1A 0P7

Telephone: 1 800 668-2642
FAX: 1 800 245-9274

OUR WEB SITE ADDRESS: www.cmhc-schl.gc.ca

Although this information product reflects housing experts' current knowledge, it is provided for general information purposes only. Any reliance or action taken based on the information, materials and techniques described are the responsibility of the user. Readers are advised to consult appropriate professional resources to determine what is safe and suitable in their particular case. CMHC assumes no responsibility for any consequence arising from use of the information, materials and techniques described.

60975

LE POINT EN RECHERCHE

Série socio-économique Numéro 55-2

ÉTUDES SPÉCIALES SUR LES DONNÉES DU RECENSEMENT DE 1996 : LA SITUATION DU LOGEMENT DANS LES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES

Introduction

Il incombe à la SCHL de suivre la situation du logement et de diffuser des renseignements à jour visant à faciliter la prise de décisions, la planification et la formulation de lignes de conduite au sein du secteur de l'habitation, des divers paliers de gouvernement et des organismes sans but lucratif.

Voici le deuxième numéro d'une série d'études concises sondant les conditions de logement des ménages relevées lors du Recensement du Canada de 1996. La présente étude présente les données obtenues de 25 régions métropolitaines de recensement du Canada (RMR)[1] :

- 3 dans le Canada atlantique (St. John's, Halifax et Saint John)
- 15 dans le Canada central (Trois-Rivières, Chicoutimi-Jonquière, Québec, Sherbrooke, Montréal, Ottawa-Hull, Oshawa, Toronto, Hamilton, St. Catharines-Niagara, Kitchener, London, Windsor, Sudbury et Thunder Bay)
- 7 dans l'Ouest canadien (Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria).

Terminologie courante

La plupart des Canadiens ont accès à un logement de **qualité** convenable (ne nécessitant pas d'importantes réparations), de **taille convenable** (nombre de chambres suffisant) et **abordable** (frais de logement représentant moins de 30 % du revenu du ménage avant impôt). Des Canadiens demeurent dans des logements non conformes à au moins une de ces normes. Certains ménages pourraient se permettre un logement locatif conforme aux trois normes, alors que d'autres ne le pourraient pas. On dit qu'un ménage éprouve des **besoins impérieux de logement** si son logement ne répond pas à au moins une des normes de qualité convenable, de taille convenable ou d'abordabilité **et** s'il doit consacrer 30 % ou plus de son revenu pour acquitter le loyer moyen d'un autre logement du marché local conforme aux trois normes. La première étude de la collection, *Conditions de logement au Canada* (Le Point en recherche, numéro 55-1) livre la terminologie courante, les définitions des données et les données à l'échelle nationale.

Résultats

Les régions métropolitaines de recensement regroupent près des deux tiers des ménages canadiens

Les RMR comptent environ 6,3 millions (64 %) des 9,8 millions de ménages non-Autochtones étudiés.

La plupart des Canadiens habitant les régions métropolitaines de recensement sont bien logés

Environ 4,1 millions (66 %) des 6,3 millions de ménages habitant les RMR occupent un logement conforme ou supérieur aux trois normes (voir tableau 1). Un autre million de ménages (15 %) peuvent se permettre de louer au sein du marché local un logement répondant aux trois normes. Quelque 1,2 million de ménages (19 %) éprouvent des besoins impérieux de logement tel que décrit ci-dessus. Certains de ces ménages habitent des logements sociaux où les locataires paient 30 % de leur revenu dans le cadre d'un programme de loyer proportionné au revenu.

En général, les Canadiens habitent un logement plus grand et comportant plus de commodités. Le parc de logements ne cesse d'augmenter chaque année. En effet, en 1998, les mises en chantier enregistrées dans les RMR dépassent les 95 000 logements (69 % de toutes les mises en chantier au Canada)[2]. La taille moyenne des maisons neuves connaît une augmentation, et les maisons déjà construites font l'objet d'améliorations. En 1998, les dépenses consacrées à la rénovation, estimées à près de 23 milliards de dollars[3], dépassent les dépenses engagées à l'égard des constructions neuves. Les RMR rendent vraisemblablement compte de près

[1] Une RMR désigne un noyau urbain comptant une population d'au moins 100 000 habitants et les secteurs avoisinants (urbains et ruraux) présentant une forte intégration socio-économique.

[2] Consulter la publication *Statistique du logement au Canada 1998* de la SCHL pour obtenir des statistiques sur la construction d'habitations dans les RMR.

[3] Consulter *le Rapport annuel 1998* de la SCHL.

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Tableau 1: Ménages et conditions de logement dans les régions métropolitaines de recensement (en milliers)

Région métropolitaine de recensement	Tous les ménages	Ménages dont le logement est inférieur aux normes		
		Ménages dont le logement égale ou dépasse toutes les normes	Pouvant se permettre de répondre à toutes les normes	Besoins impérieux de logement
St. John's	57	41	6	10
Halifax	120	84	13	23
Saint John	45	32	6	7
Canada atlantique - Total partiel	**222**	**157**	**25**	**40**
Trois-Rivières	53	38	6	10
Chicoutimi-Jonquière	55	40	7	8
Québec	259	184	30	45
Sherbrooke	57	39	7	11
Montréal	1 246	796	189	260
Ottawa-Hull	361	251	46	64
Oshawa	89	62	13	14
Toronto	1 392	830	277	285
Hamilton	222	152	30	40
St. Catharines-Niagara	135	96	15	24
Kitchener	133	92	18	23
London	145	99	17	29
Windsor	99	70	13	17
Sudbury	57	40	7	11
Thunder Bay	44	33	5	7
Canada central - Total partiel	**4 346**	**2 820**	**678**	**848**
Winnipeg	232	164	31	36
Regina	66	51	7	9
Saskatoon	74	56	7	11
Edmonton	290	208	42	40
Calgary	285	206	38	41
Vancouver	631	392	112	128
Victoria	119	80	17	22
Ouest canadien - Total partiel	**1 698**	**1 157**	**255**	**286**
Toutes les régions métropolitaines de recensement - Total	**6 266**	**4 134**	**958**	**1 174**

Environ 70 % des mises en chantier et achèvements enregistrés dans les RMR en 1998 touchent des logements de propriétaires-occupants, 25 % des logements en copropriété et 5 % des logements locatifs. Moins de 1 % est destiné à des coopératives d'habitation.

Le pourcentage de ménages dont le logement, en 1996, répond aux trois normes (taille convenable, qualité convenable et abordabilité) dans les 25 RMR regroupées (66 %) s'approche de la moyenne nationale (68 %), quoique légèrement inférieur. Le pourcentage de ménages éprouvant des besoins impérieux de logement (19 %) est tout juste au-dessus de la moyenne nationale (18 %). Les frais de logement moyens dans les RMR (765 $ par mois) dépassent la moyenne nationale (690 $ par mois) de 11 %. Le rapport moyen des frais de logement au revenu est également supérieur dans les RMR (24 % par rapport à 22 % pour la moyenne nationale). Dans l'ensemble, les conditions générales de logement dans les secteurs ruraux et les petites zones urbaines semblent légèrement meilleures à celles des RMR.

En règle générale, les ménages éprouvant des besoins impérieux de logement dans les RMR touchent un revenu inférieur, sont locataires ou des personnes seules. De plus, ces ménages affichent des pourcentages plus élevés de familles monoparentales ayant un chef féminin (16 %) et de ménages ayant un chef aîné (25 %) que les groupes correspondants parmi la population (8 % et 20 % respectivement) (voir tableau 2). La situation des RMR ressemble à celle de l'ensemble du pays dont fait état le feuillet *Conditions de logement au Canada*. Par contre, les locataires constituent une proportion plus importante des ménages des RMR (39 %) que dans l'ensemble du pays (35 %) et composent une couche supérieure (73 %) des ménages aux prises avec des besoins impérieux dans les RMR qu'à travers le Canada (68 %).

des deux tiers de toutes les dépenses consacrées à la rénovation, soit plus de 15 milliards de dollars.

Plus de 99 % des mises en chantier et achèvements enregistrés dans les RMR visent en 1998 des logements du marché, le reste (moins de un demi pour cent) étant des logements sociaux, surtout des logements d'immeubles d'appartements situés à Vancouver.

Tableau 2 : Comparaison des conditions de logement dans les régions métropolitaines de recensement			
	Dans 25 RMR	**Plage des RMR**	**Canada**
Nombre des ménages étudiés (millions)	6,3	0,044 à 1,392	9,8
Conformes aux 3 normes (%)	66	60 à 77	68
Pouvant se permettre de répondre aux normes (%)	15	10 à 20	14
Besoins impérieux de logement (%)	19	13 à 21	18
Situation financière			
Frais de logement moyens ($ par mois)	765	515 à 941	690
Rapport moyen des frais de logement au revenu (%)	24	19 à 25	22
Mode d'occupation			
Propriétaires (%)	61	50 à 73	65
Locataires (%)	39	27 à 50	35
Caractéristiques démographiques			
Personnes seules (%)	30	21 à 36	29
Familles monoparentales ayant un chef féminin (%)	8	7 à 11	8
Avec chef aîné (%)	20	15 à 28	21
Composition des ménages éprouvant des besoins impérieux de logement			
Total des besoins (millions)	1,2	0,007 à 0,285	1,7
% propriétaires	27	15 à 39	32
% locataires	73	61 à 85	68
% personnes seules	52	41 à 66	51
% familles monoparentales ayant un chef féminin	16	13 à 25	17
% avec chef aîné	25	18 à 35	26

La situation des régions métropolitaines

La situation du logement varie considérablement d'une RMR à l'autre.

Le pourcentage de ménages vivant dans des logements répondant aux trois normes (moyenne de 66 % dans les RMR) varie entre 60 % à Toronto et 77 % à Regina. Par ailleurs, le pourcentage de ménages habitant un logement non conforme à au moins une des normes, mais ayant les moyens financiers de louer un autre logement répondant aux trois normes atteint en moyenne 15 % et varie entre 10 % à Regina, Saskatoon et Thunder Bay et 20 % à Toronto.

Montréal compte la proportion la plus élevée de ménages éprouvant des besoins impérieux de logement (21 %, soit tout juste plus que Toronto qui se situe sous la barre des 20,5 %), alors que Regina enregistre la plus faible (13 %). Selon les indications précédentes, la moyenne des RMR s'établit à 19 %.

Les frais de logement moyens (des propriétaires et locataires confondus) varient largement, passant de 515 $ par mois à Trois-Rivières à 941 $ par mois à Toronto. Les rapports moyens des frais de logement au revenu sont les moins élevés (19 %) à Regina et les plus élevés (25 %) à Montréal, Toronto et Vancouver.

Les RMR accusent également des écarts importants dans le pourcentage de ménages :

- locataires (27 % à Oshawa et Thunder Bay, mais 50 % à Montréal);
- personnes seules (21 % à St. John's et Oshawa; 36 % à Victoria); et
- ayant un chef aîné (15 % à Calgary; 28 % à St. Catharines-Niagara et Victoria).

Les ménages formés de familles monoparentales ayant un chef féminin affichent assez peu d'écart, enregistrant la proportion la plus faible (7 %) à Winnipeg, Saskatoon, Calgary, Vancouver et Victoria, et la plus élevée (11 %) à St. John's.

Le pourcentage de ménages avec des besoins impérieux de logement présentant des différences quant au mode d'occupation ou aux caractéristiques démographiques varie largement parmi les RMR :

- les locataires : 61 % à Thunder Bay et 85 % à Sherbrooke;
- les personnes seules : 41 % à St. John's et 66 % à Sherbrooke;
- familles monoparentales ayant un chef féminin : 13 % à Vancouver et 25 % à St. John's et Saint John;
- les ménages ayant un chef aîné : 18 % à Calgary et 35 % à Thunder Bay.

La moyenne des revenus et des frais de logement se situe sous la moyenne générale enregistrée dans les neuf plus petites RMR (Thunder Bay, Saint John, Trois-Rivières, Chicoutimi-Jonquière, Sherbrooke, Sudbury, St. John's, Regina et Saskatoon) (voir tableau 3). Le revenu moyen de ces RMR fluctue entre 75 % à Sherbrooke et 97 % à Thunder Bay. Pour leur part, les frais de logement moyens varient entre 67 % à Trois-Rivières et 90 % à Sudbury.

Les sept RMR de taille moyenne dont fait état le tableau 3 (Oshawa, Windsor, Victoria, Halifax, Kitchener, St. Catharines-Niagara et London) ont des plages de revenus moyens, de frais de logement et de proportions des besoins impérieux de logement qui, en général, commencent et finissent plus haut que les plages correspondantes touchant à la fois les neuf petites RMR et les six grandes RMR (Hamilton, Winnipeg, Québec, Calgary, Edmonton et Ottawa-Hull).

Tableau 3 : Comparaison des RMR selon leur taille					
Taille des RMR*	**Nombre avec des revenus moyens supérieurs à la moyenne des RMR**	**Nombre avec des frais de logement supérieurs à la moyenne des RMR**	**Gamme du rapport du revenu moyen au revenu moyen des RMR (%)**	**Gamme du rapport des frais de logement moyens aux frais de logement moyens des RMR (%)**	**Gamme de la proportion de ménages avec des besoins impérieux de logement (%)**
9 Petites	0	0	75 à 97	67 à 90	13 à 20
7 Moyennes	3	3	90 à 111	86 à 119	16 à 20
6 Grandes	3	3	84 à 109	79 à 108	14 à 18
3 Très grandes	2	2	87 à 116	87 à 123	20 à 21

* Remarques :
De la plus petite à la plus grande :
Petite (moins de 75 000 ménages) : Thunder Bay, Saint John, Trois-Rivières, Chicoutimi-Jonquière, Sherbrooke, Sudbury, St. John's, Regina, Saskatoon;
Moyenne (75 000 à moins de 200 000 ménages) : Oshawa, Windsor, Victoria, Halifax, Kitchener, St. Catharines-Niagara, London;
Grande (200 000 à moins de 500 000 ménages) : Hamilton, Winnipeg, Québec, Calgary, Edmonton, Ottawa-Hull;
Très grande (500 000 ménages et plus) : Vancouver, Montréal, Toronto.

Deux des trois principales RMR , en l'occurrence Vancouver et Toronto, enregistrent des revenus de ménage supérieurs à la moyenne (105 % et 116 % respectivement du revenu moyen général enregistré dans les RMR) et des frais de logement élevés (112 % et 123 % respectivement des frais de logement moyens enregistrés dans les RMR). Par contre, à Montréal, la moyenne des revenus des ménages et des frais de logement se situe à 87 % de la moyenne générale correspondante enregistrée dans les RMR. Les trois RMR affichent toutes des proportions supérieures à la moyenne de ménages éprouvant des besoins impérieux de logement.

Les plages des proportions de ménages aux prises avec des besoins impérieux de logement montrent énormément de chevauchement parmi les quatre catégories de taille des RMR indiquées dans le tableau 3.

Les tableaux 4 et 5 livrent les données propres à chaque RMR.

Les autres données, dont il est question ci-dessous, témoignent de la très grande diversité des marchés urbains de l'habitation.

Variation des types de logement parmi les RMR

Bien que 57 % des logements au Canada soient des maisons individuelles, le pourcentage de logements individuels dans les RMR varie entre 31 % à Montréal et 69 % à Regina. Par ailleurs, les pourcentages des autres types de logements accusent une large variation parmi les RMR :

- maisons jumelées et duplex : 2 % à Saint John et 8 % à Toronto;
- maisons en bande : 2 % à Trois-Rivières et 14 % à Ottawa-Hull;
- appartements : 22 % à Oshawa et St. Catharines-Niagara et 61 % à Montréal.

Importante variation des prix de vente moyens des logements

Au cours du trimestre se terminant en décembre 1998, les prix de vente des maisons individuelles et jumelées nouvellement achevées, mais inoccupées, dans les RMR atteignent en moyenne 240 000 $. Les RMR accusent d'importantes variations, puisque la moyenne des prix se chiffre à 88 000$ à Sherbrooke et 455 000$ à Vancouver.

Et des taux d'inoccupation

Les taux d'inoccupation des immeubles d'appartements locatifs du secteur privé regroupant six logements ou plus atteignent, en moyenne, dans les RMR, 3,4 % en octobre 1998 (environ 44 000 logements inoccupés sur un total de 1,3 million), mais fluctuent entre 0,5 % à Calgary et 16 % à St. John's. Il existe un écart encore plus important dans les taux d'inoccupation de types particuliers d'appartements : 0,1 % pour les appartements de trois chambres situés à Calgary et plus de 19 % pour les studios situés à St. John's. Dans sept RMR, les taux d'inoccupation diminuent alors que la taille des appartements augmente, mais dans les autres, aucune relation ne s'établit entre les taux d'inoccupation et la taille des appartements.

Et des loyers mensuels moyens

Les loyers mensuels moyens varient également d'une RMR à l'autre, mais pas autant que les taux d'inoccupation. Un studio dans un immeuble de six logements ou plus coûte, en octobre 1998, aussi peu que 283 $ à Sherbrooke, mais 590 $ à Vancouver. Les loyers de logements de une chambre varient de 371 $ à 677 encore une fois à Sherbrooke et Vancouver respectivement. Les logements de deux chambres coûtent entre 421 $ à Trois-Rivières et 879 $ à Toronto, et les logements de trois chambres de 463 $ à 1043 $ dans ces deux RMR.

Tableau 4 : Situation financière, mode d'occupation et caractéristiques démographiques des ménages des régions métropolitaines de recensement

Région métropolitaine de recensement	Frais de logement moyens ($ par mois)	Rapport moyen des frais de logement au revenu (%)	Propriétaires (en milliers)	Locataires (en milliers)	Personnes seules (en milliers)	Familles monoparentales ayant un chef féminin (en milliers)	Avec chef aîné (en milliers)
St. John's	659	22	40	18	12	6	10
Halifax	694	23	74	46	34	11	21
Saint John	542	20	30	15	12	4	10
Trois-Rivières	515	22	31	23	17	4	11
Chicoutimi-Jonquière	547	21	34	21	13	5	10
Québec	604	23	146	113	85	21	47
Sherbrooke	546	23	29	27	19	5	10
Montréal	668	25	627	619	412	111	240
Ottawa-Hull	826	23	219	142	107	30	61
Oshawa	910	23	64	24	19	7	16
Toronto	941	25	837	555	371	118	261
Hamilton	784	23	148	73	60	17	53
St. Catharines-Niagara	660	22	98	37	37	11	38
Kitchener	773	23	85	48	35	10	25
London	747	23	90	55	45	12	31
Windsor	700	21	70	29	29	9	23
Sudbury	692	22	37	20	16	5	12
Thunder Bay	657	20	32	12	13	3	11
Winnipeg	614	21	157	75	77	17	56
Regina	602	19	47	20	21	5	15
Saskatoon	584	21	49	25	24	5	15
Edmonton	681	21	194	96	84	22	50
Calgary	762	22	191	93	83	20	42
Vancouver	856	25	388	243	210	42	125
Victoria	770	24	76	43	43	8	34
Toutes les régions métropolitaines de recensement - Total	**765**	**24**	**3 795**	**2 471**	**1 879**	**509**	**1 225**

Conclusion

Les renseignements tirés du recensement de 1996 indiquent que près des deux tiers des ménages canadiens habitent les régions métropolitaines de recensement, et que la vaste majorité occupent ou peuvent se permettre un logement qui égale ou dépasse toutes les normes d'habitation. D'autres renseignements montrent que le parc de logements des régions métropolitaines de recensement augmente chaque année, qu'il en va de même pour la taille moyenne des maisons neuves et que les maisons déjà construites sont l'objet de travaux d'amélioration.

Les RMR comptent cependant 1,2 million de ménages (19 %) qui éprouvent des besoins impérieux de logement. À l'instar de la tendance qu'accuse le Canada dans l'ensemble, en règle générale, les ménages des RMR, aux prises avec des besoins impérieux de logement, touchent un revenu inférieur, sont des locataires et/ou constitués de personnes seules et mettent en cause un nombre disproportionné de familles monoparentales ayant un chef féminin et de ménages ayant un chef aîné.

La situation financière, le mode d'occupation et les caractéristiques démographiques des ménages ainsi que leurs conditions de logement varient considérablement entre les RMR. La moyenne des frais de logement et des revenus enregistrée dans les petites RMR est inférieure à la moyenne correspondante enregistrée dans l'ensemble des RMR. Elle se situe au-dessus de la moyenne constatée dans les très grandes RMR, à l'exception de Montréal. Par contre, Toronto, Vancouver et Montréal ont toutes des proportions supérieures à la moyenne quant aux ménages éprouvant des besoins impérieux de logement.

Tableau 5 : Mode d'occupation et certaines caractéristiques démographiques des ménages avec des besoins impérieux de logement dans les régions métropolitaines de recensement

Région métropolitaine de recensement	Propriétaires (en milliers)	Locataires (en milliers)	Personnes seules (en milliers)	Familles monoparentales ayant un chef féminin (en milliers)	Avec chef aîné (en milliers)
St. John's	3	7	4	2	2
Halifax	6	17	12	5	5
Saint John	2	5	3	2	2
Trois-Rivières	2	8	6	2	2
Chicoutimi-Jonquière	2	6	5	1	2
Québec	9	36	28	6	12
Sherbrooke	2	9	7	2	3
Montréal	49	211	150	41	70
Ottawa-Hull	16	49	33	11	14
Oshawa	5	9	6	3	4
Toronto	90	196	122	48	70
Hamilton	12	27	21	7	12
St. Catherines-Niagara	9	15	12	4	8
Kitchener	6	17	11	4	6
London	7	21	15	5	7
Windsor	6	11	9	3	5
Sudbury	3	8	6	2	3
Thunder Bay	3	4	4	1	2
Winnipeg	11	25	23	5	11
Regina	3	6	5	1	2
Saskatoon	3	8	7	2	2
Edmonton	12	28	22	7	8
Calgary	14	27	21	6	7
Vancouver	40	88	65	17	27
Victoria	6	16	14	3	6
Toutes les régions métropolitaines de recensement - Total	**319**	**855**	**610**	**191**	**293**

Pour obtenir de plus amples renseignements sur les données de logement du recensement de 1996, veuillez communiquer avec :

M. John Engeland
Division de la recherche
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) Canada K1A 0P7

Nous accueillerons favorablement vos observations à propos de la présente étude et vos suggestions de recherche approfondie, que vous êtes priés d'acheminer au :

Directeur,
Division de la recherche
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) Canada K1A 0P7

Recherche sur l'habitation à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la Loi nationale sur l'habitation, le gouvernement du Canada autorise la SCHL à consacrer des fonds à la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et à en publier et à en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Les feuillets documentaires de la série **Le point en recherche** comptent parmi les diverses publications sur le logement produites par la SCHL.

Pour recevoir la liste complète de la série **Le point en recherche**, ou pour obtenir des renseignements sur la recherche et l'information sur le logement de la SCHL, veuillez vous addresser au :

Centre canadien de documentation sur l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB: http://www.cmhc-schl.gc.ca/Recherche

LNH 2267

Cette publication contient les renseignements les plus à jour dont disposait la SCHL au moment de sa parution et ont été revus, par des expets du secteur de l'habitation. Toutefois, la SCHL n'assume aucune responibilité pour les dommages, les blessures, les coûts et les pertes pouvant découler de l'utilisation de ces renseignements